

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Garage in trendiger Lage des 2.Bezirks - Sanierungsbedarf



Objektnummer: 17335

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1974
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,19 m²
Nutzfläche:	101,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	165,58 €
USt.:	22,70 €
Infos zu Preis:	

Die Rücklage für den Lift wies am 15.09.2025 ein Guthaben in Höhe von EUR 249.375,32 aus.

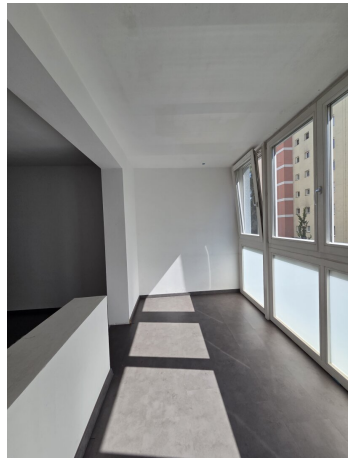
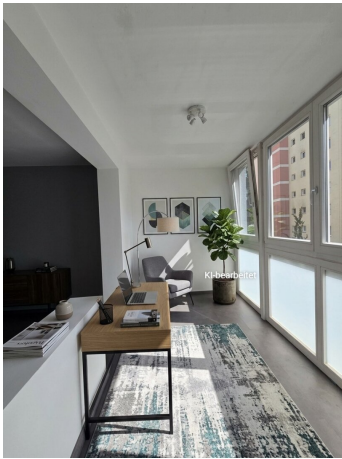
Provisionsangabe:

13.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Luschnig

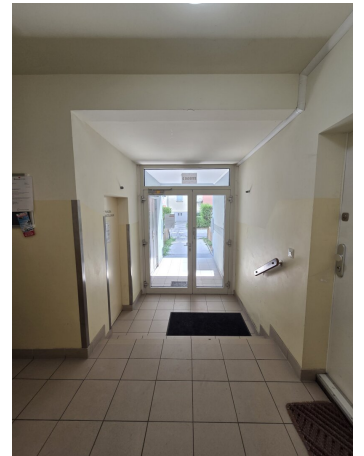


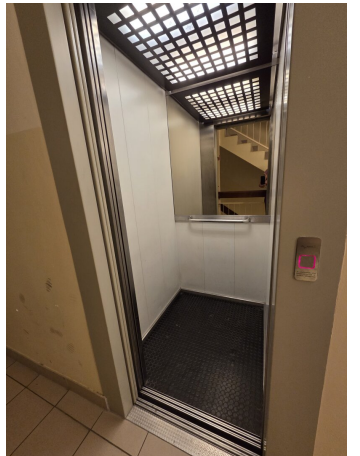


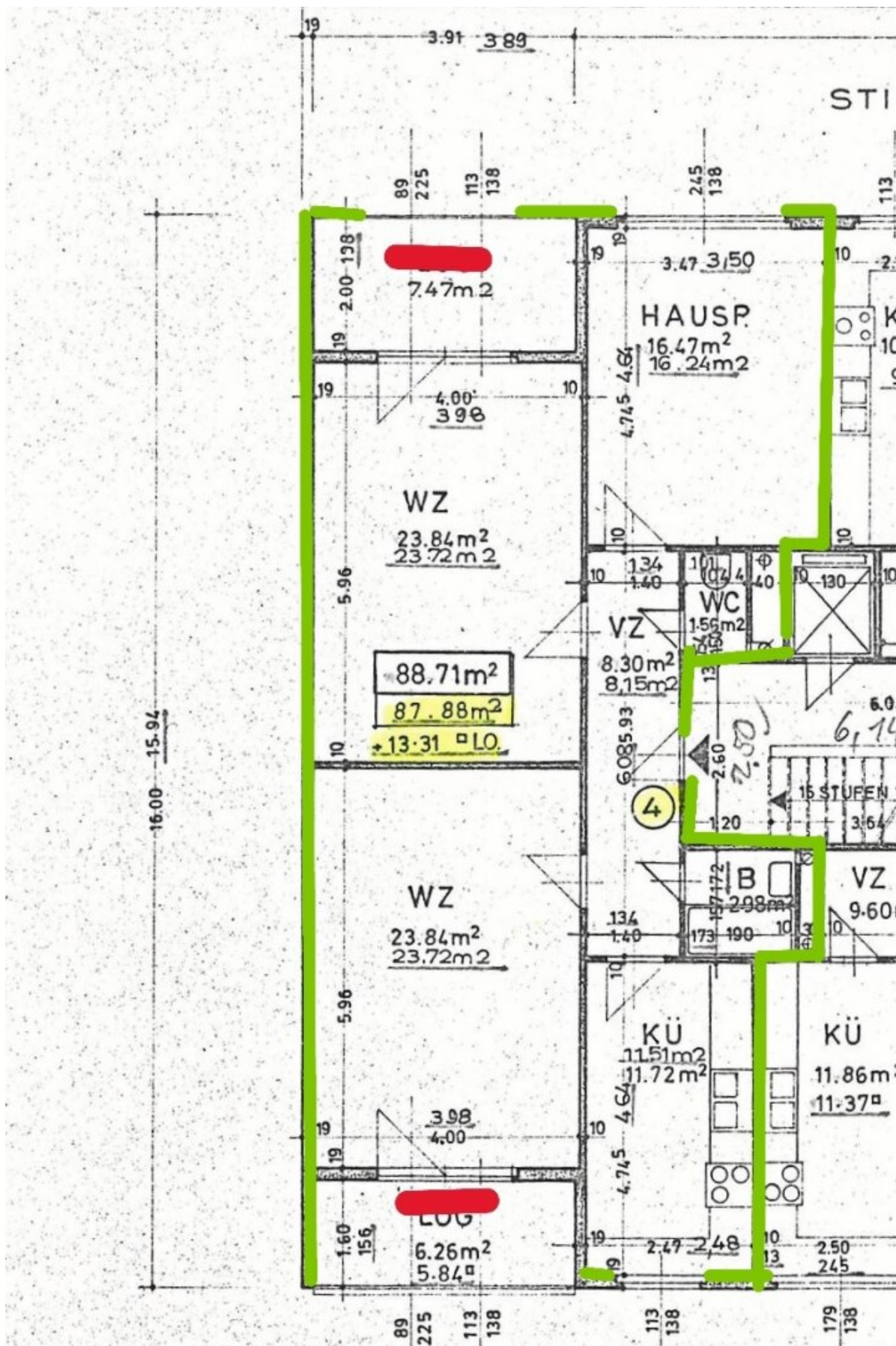












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potential in ruhiger und sehr gut angebundener Lage, die U2-Station "Stadion" ist nur wenige Gehminuten entfernt.

BITTE BEACHTEN SIE:

Die Wohnung wird mit einem Garagenplatz verkauft, der aktuell vermietet aber kurzfristig bestandsfrei gemacht werden kann.

DIE GESAMTKOSTEN FÜR DIE WOHNUNG UND DEN DAZUGEHÖRIGEN GARAGENPLATZ BETRAGEN EUR 399.000,00.

Die Wohnung war zuletzt vermietet, hat sehr viel Potential, benötigt jedoch eine umfassende Sanierung - Nutzen Sie die Chance und verwirklichen Sie Ihren persönlichen Wohnraum!

Im Jahr 2024 wurde eine Hauszentralheizung (Fernwärme) in der Anlage installiert.

LASSEN SIE SICH DIESE WOHNUNG NICHT ENTGEHEN

- VEREINBAREN SIE GLEICH IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

WOHNUNG:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock, überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Folgende Merkmale sind besonders hervorzuheben:

- Ausrichtung nach Südwesten und Nordosten – angenehme Lichtverhältnisse über den gesamten Tag
- großzügiges Wohnzimmer

- zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- separate, geräumige Küche
- Loggien wurden geschlossen und in die Wohnräume integriert - optimal für Ess- oder Arbeitsbereich
- Badezimmer und WC sind getrennt ausgeführt
- Holz-Aluminium-Fenster
- neue Sicherheitseingangstüre
- seit 2024: Hauszentralheizung sowie zentrale Warmwasserversorgung (Fernwärme)
- **Besonders attraktiv:** Der Garagenabstellplatz direkt Im Haus

BITTE BEACHTEN SIE: Die Kosten für den Garagenplatz betragen EUR 20.000,00, somit beläuft sich der **KAUFPREIS FÜR WOHNUNG UND GARAGENPLATZ EUR 399.000,00.**

LAGE:

Diese Lage vereint eine ruhige Wohngegend mit hervorragender urbaner Infrastruktur - U2 "Stadion" ist nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich das Stadion Center, die Wehlistraße/Handelskai sowie das beliebte Naherholungsgebiet Grüner Prater.

Die ausgezeichnete Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Apotheke, Klinik, Schulen, Supermärkte, Bäckerei, Banken und Post sind bequem erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend – die U2-Station "Stadion" befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich sorgen die Nähe zum Handelskai und zum Autobahnanschluss für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit mit dem Auto.

Alle Freizeitliebhaber profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Grünen Prater mit seinen weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Sport- und Erholungsmöglichkeiten. Auch Veranstaltungsorte wie das Ernst-Happel-Stadion sowie eine große Auswahl an Restaurants

und Cafés befinden sich in der Nachbarschaft.

GEBÄUDE:

Die allgemeinen Teile des Hauses befinden sich in sehr gutem Zustand.

Die Hausanlage wurde bereits thermisch saniert und 2024 eine Hauszentralheizung (Fernwärme) installiert.

Ein Kellerabteil, ein kleiner Fahrradraum und eine Waschküche sind Bestandteil der Hausanlage.

Der Zugang zur Garage (Zufahrt über Handelskai) befindet sich im Kellergeschoß, welches mit dem Lift zu erreichen ist.

VERPASSEN SIE NICHT DIESE GELEGENHEIT

- FORDERN SIE UNVERBINDLICH WEITERFÜHRENDE UNTERLAGEN AN

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte

Stefan Luschnig unter **0676 - 554 0 884** bzw. per Email an **sl@engelreal.at**

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap